

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0413054

קרית יערים

ירושלים

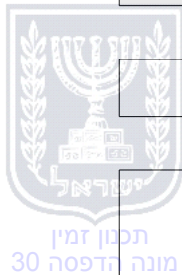
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

00/00/0000

לאשר את התוכנית

26/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רקע התכנית:

התכנית המוצעת ממוקמת בחלקו הדרומי של הישוב קרית יערים בשכונת טלזסטון ומשתרעת על שטח של 11.619 ד'.

התכנית גובלת מצידה הצפוני בדרך האנדרטה ומצידה הדרומי בדרך מס' 1 תל אביב ירושלים. על שטח התכנית חלה תכנית מי/200.

התכנון המוצע מגדיר רקע סטטוטורי למתחם הכולל תא שטח למגורים בהיקף של 78 יח"ד, תא שטח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותא שטח לדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית יערים
שטח התכנית	מספר התכנית	152-0413054
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

הראל	מרחב תכנון מקומי
209645	קואורדינאטה X
634400	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מדרום לדרך האנדרטה ומצפון לכביש מס' 1 תל אביב ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית יערים - חלק מתחום הרשות: קרית יערים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קרית יערים

טלזסטון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9, 12, 21		חלק	מוסדר	29536
73		חלק	מוסדר	29539

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



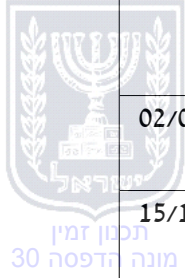
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1970	1678	1614	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 106	החלפה	מי/ 106
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 200	החלפה	מי/ 200
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 232 ז	החלפה	מי/ 232 ז
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/ 30. הוראות תכנית תממ/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 1 / 30



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	25/04/2017	נועה בלטר	20/04/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	24/08/2016	אילן פליקס איזון	17/06/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, מחייב לעניין מס' קומות מירבי, גובה מירבי, מס' יח"ד מרבי, קווי בניין	24/07/2018	אילן פליקס איזון	18/07/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16/10/2017	רותי בן זינו	02/10/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	24/07/2018	אבי ציזל	18/07/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך סביבתי - רעש ואיכות אוויר	10/07/2018	אסנת ארנון	05/07/2016	23		מנחה	איכות הסביבה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5456175	a- jerusalem@ land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר
ת.ד. 36259 קומה 6
ירושלים 9438307.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5456175	a- jerusalem@land.gov .il

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר
ת.ד. 36259 קומה 6
ירושלים 9438307.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5456175	a- jerusalem@land.gov .il

(1) כתובת: רחי יפו 216 בנין שערי העיר

ת.ד. 36259 קומה 6

ירושלים 9438307.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזן	55422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818		חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8344248	noa@ige.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)		04-8681111		ruth@amymetom.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה 1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות) (2	10	02-6252514	02-6234485	topak@netvision.net.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	אבי צייזל	30391	משרד הנדסי - קיבוץ אייל. הנדסת מים, ביוב וניקוז	איל	(3)		09-7639119		handasi@eyail.org.il

(1) כתובת: יבנה 3.

(2) כתובת: ת.ד. 37121 ירושלים.

(3) כתובת: קיבוץ אייל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבני מגורים חדשים ובהם 78 יח"ד וכן מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מיעוד שטח חקלאי ליעודים מגורים ב' ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מגורים וקומה תת קרקעית אחת עבור חניה ואחסון.
3. קביעת התכליות המותרות ביעודי קרקע.
4. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 78.
5. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
9. קביעת קווי בנין.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת תנאים למתן טופס אכלוס.
12. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
13. קביעת תנאים לטיפול בעצים בוגרים. שימור ועקירה.
14. קביעת הוראות לדרך.
15. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
מגורים ב'	101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	198	1.70
חקלאי	10,541	90.72
מלונאות	454	3.91
שטח ציבורי פתוח	426	3.67
סה"כ	11,619	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	197.86	1.70
מגורים ב'	7,901.07	68
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,520.21	30.30
סה"כ	11,619.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



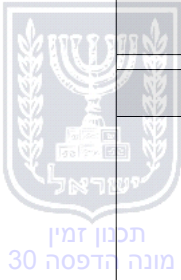
תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים, כולל חדרי כושר וספורט, מועדון, חדרי התכנסות וכו'. ג. שבילים דרכים וחניות. ד. שיקום נופי, שטח גינון ונטיעות. ה. קווים ומתקני תשתית וחדרי שנאים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. לא יותרו מרפסות לכיוון כביש מס' 1 מדרום, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. ב. עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר. ג. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות זיז, שאינן פונות כלפי כביש 1, בהיקף מרבי של 10 מ"ר ליח"ד, בהתאם למפורט בטבלה 5. ד. תותר מרפסת אחת בלבד ליח"ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא ניתן יהיה לסגור את שטחי המרפסות במסגרת "סגירת מרפסות". כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. ה. המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ו. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ז. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. ח. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות, חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה בצורה מרוכזת. שטח הפרגולה לא יחשב כשטח מקורה ולא ייכלל באחוזי הבניה.</p> <p>3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגררים לתוך כיס בלבד.</p> <p>4. מתקנים טכניים: א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'. ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 5. חומרי גמר ובנייה באבן: כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות בלפחות 70% מן המעטפת החיצונית. יותר שימוש בחומרי גלם נוספים. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. קירות תמך וגדרות ייבנו</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>בציפוי מאבן. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.</p> <p>6. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>7. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.</p> <p>8. חצרות שרות: הבקשה להיתר תכלול את חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>9. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר שינוי במפלסי הבינוי מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שהיחס בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין בנינים לא יפחת מ 10.00 מ', סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. בשל החשיבות בשיקום נופי לכיוון כביש מס' 1, יש לכלול בבקשה להיתר תכנית פיתוח ושיקום בהתאם למפורט בסעיף 6.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניה של 3 מבנים למגורים בני 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. 25% מסך יחיד בכל מגרש יהיו דירות בשטח דירתי מירבי של 80 מ"ר וכל שינוי בגודלן יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא בשטח המגרש בחניון תת קרקעי במלואו, לא תותר הבלטת קומת החניון מעל הקרקע, למעט פתח הכניסה.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית ולא יעלו על 1.5 מ', בתאום מול מהנדס הוועדה.</p> <p>2. ראה הוראות פיתוח בסעיף 6.4.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. בתא שטח 201 ניתן יהיה לשנות את קו הבניין הצפון מערבי מ 5 מ' ל 3 מ' וזאת לעת מתן היתר בניה, בכפוף לפרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>3. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>4. המרחק המינימלי בין בנינים לא יפחת מ 10.00 מ'.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מבני ספורט. ב. מבני חינוך. ג. מבני דת. ד. משרדי המועצה המקומית. ה. שטחים לגינון ונטיעות. ו. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, פינות ישיבה ופנאי. ז. מתקני משחק. ח. שבילים, דרכים וחניות. ט. קווים ומתקני תשתיות תת קרקעיים. ט. שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'. ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 2. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 3. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים. 4. חצרות שרות: הבקשה להיתר תכלול את חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. 5. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש. 2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשל החשיבות בשיקום נופי לכיוון כביש מס' 1, יש לכלול בבקשה להיתר תכנית פיתוח ושיקום</p>	<p>ג</p>



4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	בהתאם למפורט בסעיף 6.4.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 201 יהיה אישור תכנית פיתוח של כלל תא שטח זה בתאום ואישור מהנדס הוועדה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(4) 2	5	(3) 17	78	(2) 40	190.66	15064	4790	1404	(1) 1850	(1) 7020	7901	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	2	6	(3) 24		50	302	10640	(7) 3000	(7)	600	(7) 7040	3520	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
432 (6)	(5)	101	מגורים ב'	מגורים ב'
	(8)	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו כשטחי חניה ומחסנים.
- תותר תכסית של 55% עבור קומת חניה תת קרקעית.
- מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים - עד לגובה 3.00 מ'.
- כולל קומת חנייה תת קרקעית.
- בהתאם למסומן בתשריט.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחיה לשם כך.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- בהתאם למסומן בתשריט אולם ניתן לשנות את קו הבנין הצפון מערבי עד 3.00 מ' וזאת בכפוף לפרסום בהתאם לסעיף 149 לעת מתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	סטיה ניכרת
	<p>1. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. הוראות פיתוח השטח כמפורט בסעיף 6.4 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. לא יותרו מרפסות לכיוון כביש מס' 1 מדרום, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח מונה תכנון זמין הדפסה 30 ותשתיות בקני"מ 1:250 שתיערך לכל תא שטח בנפרד.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית נופית בקני"מ 1:250 שיערך על ידי אדריכל נוף שתכלול את האלמנטים המפורטים בסעיף 6.4 שלהלן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון (חפירה), יהיה בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בכל מגרש מיועד לבניה יהא תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: וזאת ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה וזאת ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.</p> <p>ד. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או חזית.</p> <p>ה. ביצוע בדיקה מוקדמת של גז ראדון וקביעת הוראות לנקיטת כל האמצעים המתאימים למניעתו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מפקדת פיקוד העורף בדבר המיגון בשטח.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח. יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח 1978.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של חברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתר בניה יהא עריכת בדיקה אקוסטית וקביעת המיגון הדירתי הנדרש והכל בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא פתרון נושא עודפי העפר בתכנית והעברתם לאתר פינוי מורשה.</p> <p>11. הפתרון העיצובי של המרפסות, יובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית, שיוכל לאשר פתרון תכנון זמין מונה הדפסה 30 עיצובי שונה, ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין, לעת מתן היתר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אשפה, בתיאום ואישור מהנדס הוועדה.</p> <p>13. בתא שטח 201 ניתן יהיה לשנות את קו הבניין הצפון מערבי מ 5 מ' ל 3 מ' וזאת לעת מתן היתר בניה, בכפוף לפרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>

6.3

חניה

1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמצוין בנספח הבינוי.
2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
3. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית ולעת מתן היתר בניה.
4. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי והינו מחייב.
5. זכויות הבניה למפלסי החניה מיועדות לחניה בלבד, ולא ניתנות להסבה לטובת שימוש אחר.

6.4

הוראות פיתוח

1. תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שיערך על ידי אדריכל נוף שתכלול את האלמנטים הבאים:
 - א. שיקום נופי:
 - על מנת להבטיח את השתלבות הבינוי במרחב הנוף של מבואות ירושלים יש לעצב את הפרש הגבהים בדופן הדרומית של המגרשים הנצפה על ידי נוסעי כביש מס' 1, התכנון יבטיח קבלת מראה של טרסות חקלאיות כפי שקיים היום בקרבת מקום.
 - ב. פתרונות תמך:
 - יש לתכנן טרסות בבניה יבשה כדוגמת הטרסות האופייניות להרי ירושלים ומורדותיו, כאשר לא ניתן להסתמך על בנייה יבשה בלבד, מטעמים קונסטרוקטיביים, יש לבצע קירות תמך עם גמר המדמה את הטרסות החקלאיות ומסתיר את כל אלמנטי הבטון.
 - ג. גמר ועיצוב:
 - גמר קירות התמך יהיה אבן פראית לא תותר אבן מנוסרת מכל סוג ולא יותרו אלמנטים טרומיים או מתועשים ולא יותרו מישקים אופקיים או אנכיים. יש להשתמש בגמר אבן מקומית שגובה כל טרסה לא יעלה על 4.00 מ' לא כולל מעקה בטיחות היכן שנדרש והמרחק האנכי בין קיר לקיר לא יקטן מ 1.5 מ'. על גבי קירות התומכים יותקן מעקה בטיחות היכן שנדרש על פי התקן הישראלי ובאישור יועץ בטיחות מורשה. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא.
 - ד. קרקע למילוי:
 - יש להשתמש ככל הניתן בקרקע מקומית איכותית או בקרקע חישוף מאזור סמוך על מנת לאפשר גידול של צמחייה מקומית בנוסף לשתילה.
 - ה. צמחייה:
 - יש לשתול צמחייה עם אופי חקלאי כפי שניתן לראות על טרסות בהרי ירושלים ומורדותיהם. הצומח בסביבה חקלאית זו מאופיין בנוסף לצומח החקלאי גם במגוון מינים עונתיים (עשבוניים וגיאופיטים) כגון חצב מצוי, צבעוני ההרים, בן חצב יקינטוני חלבלוב מקרין וכו', כמו כן, מעבר לשתילה העיקרית הדמוי חקלאית יש לבסס חבורת צמחייה רחבה יותר ולכן יש לשתול צמחייה נוספת בכמויות קטנות יותר לצורך ביסוס צמחי-אקולוגי של בית הגידול המקומי, כדוגמת המפורט בנספח הנופי.
 - יש לשתול עצים בגודל 8 לפחות בטרסות ככל שהמרחקים בין הקירות מאפשרים זאת. רווחי השתילה בתוך אותה טרסה ייקבעו לפי סוג המין שייבחר לשתילה. בין העצים יש לשתול שיחים, בני שיח עשבוניים וגיאופיטים כדוגמת המפורט בנספח הנופי.
 2. בינוי ופיתוח בתא השטח המיועד לשתלים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לא יותנה בפיתוח ו/או בינוי בתא השטח המיועד למגורים ב'.

6.5

אקוסטיקה

1. יש להכין מסמך אקוסטי לעת היתרי הבניה שיבדק על ידי היחידה הסביבתית שורק.
2. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי כמפורט להלן:

<p>6.5</p>	<p>אקוסטיקה</p>
<p>א. המיגון הדירתי יכלול התקנת מזגנים וחלונות ציר. ב. מומלץ לנקוט את כל האמצעים כדי שמפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים, עם חלונות סגורים לא יעלה על 40dBA.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>1. ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. 2. איגום מי גשמים: חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום של מי הגשמים בשטחי הגיגון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. 4. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים. 5. בתכנון שטחים ציבורים פתוחים, יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גיגון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	
<p>6.7</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדיון. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.8</p>	<p>עתיקות</p>
<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח. 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית, רשאית להתיר שינויים בתכנית זו בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.9</p>	<p>ביוב</p>
<p>פתרון הקצה למערכת הביוב של תכנית זו הוא מט"ש שמשון.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית הפיתוח והבינוי תבוצע בהינף אחד.	ביצוע בינוי ופיתוח בתאי שטח 201 ו 701 המיועדים לצרכי ציבור לא יותנה בפיתוח ו/או בינוי בתא שטח 101.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון (חפירה) לתא שטח 101.	אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שייערך על ידי אדריכל נוף ותכלול את האמור בסעיף 6.4 לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3	תנאי למתן תעודת גמר.	1. ביצוע בפועל של הפיתוח לכיוון כביש 1 על פי סעיף 6.4 לשביעות מהנדס הוועדה המקומית. 2. קבלת אישור ביצוע מיגון אקוסטי דירתי כמפורט בסעיף 6.5, על ידי מעבדה מוסמכת ולשביעות רצון הוועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

